

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, ber. S. 4410).

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Salzweg“ ist im Jahr 2001 rechtskräftig geworden. Für das Gebiet südlich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kiefernweg“ - südöstlich des Kiefernweges - nordwestlich der Bebauung des Rhinkatenweges - westlich des Schäferkampsweges - im Ortsteil Henstedt-Rhen - soll nun die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Salzweg“ aufgestellt werden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die textlichen Festsetzungen zu ändern bzw. zu konkretisieren, so dass bei künftigen Neubauten und Erweiterungen von Altbauten Unklarheiten im Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen werden.

Die Änderung betrifft die Festsetzung

- 3.1 Pro Wohngebäude ist im Einzelhaus und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit im Einzelhaus zulässig, wenn diese nicht mehr als 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt (§ 31 (1) BauGB) und
- 4.11 Für das Dachwasser der Wohnbaufläche ist eine weitgehende Versickerung auf den Grundstücken anzustreben.

Die textliche Festsetzung Ziff. 4.11 ist nicht hinreichend konkretisiert. Aufgrund der vorhandenen Daten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wird die noch zu errichtende Erschließungsstraße ohne Regenwasserleitung gebaut. Die Eigentümer werden verpflichtet, das Regenwasser auf ihren Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Auf Grundlage dieser Änderung erhält die Gemeinde - und auch die Bauherren - Rechtssicherheit in Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ (*neu ATV-DVWK-A 138*) zu orientieren. Auf den Einzelgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden -flächen der Schachtversickerung vorzuziehen. Hofflächenwasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.

Die generellen geomorphologischen Voraussetzungen zur Durchführung von Versickerungen wurden überprüft. Der erforderliche Flächenbedarf für Versickerungsanlagen (Mulden und Flächen im öffentlichen Verkehrsraum) wurde berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung Ziff. 3.1 schränkt die Nutzung von Einzelhausgrundstücken ein. Die Grundstücke für die Einzelhausgrundstücke sind im Durchschnitt 1.000 m<sup>2</sup> groß. Diese Größe entspricht nicht mehr den heutigen Vermarktungsgrundsätzen. Die Grundstücke im Plangebiet sind so groß, da aufgrund des nördlich gelegenen Waldes Waldabstandstreifen in der Planung berücksichtigt werden mussten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Doppelhausgrundstücke sind bereits teilweise umgesetzt. Hier hat sich gezeigt, dass die bauliche Ausnutzung auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes wesentlich höher erfolgen kann als ursprünglich für möglich gehalten.

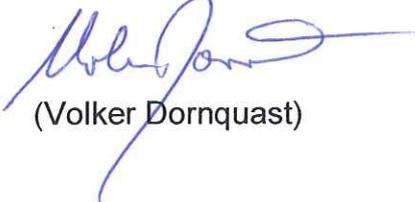
Auch entsteht bei Beibehaltung der Festsetzungen ein städtebauliches Ungleichgewicht im Vergleich zu den Möglichkeiten der Baufenster, in denen eine Doppelhausbebauung möglich ist.

Dieses Ungleichgewicht führt zu einer nicht beabsichtigten Härte. Die Änderung ist städtebaulich vertretbar, berührt nicht die Grundzüge der Planung und betrifft sieben unbebaute Grundstücke sowie die Grundstücke, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut worden sind.

Die Änderung der Festsetzung entspricht der gewünschten städtebaulichen Gliederung des Gebietes und ist für die Beurteilung der zukünftigen Bauvorhaben sinnvoll. Damit werden mögliche Befreiungsanträge zu den Einzelhausgrundstücken unnötig und das gesamte Baugebiet auf rechtlich sichere Grundlagen gestellt.

Henstedt-Ulzburg, 19.07.2004



  
(Volker Dornquast)